

Date de dépôt : 4 février 2019

Rapport

de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande

Rapport de M. Sandro Pistis

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton de Genève a étudié ce projet de loi durant quatre séances sous la présidence de M. François Lance qui est vivement remercié pour son travail.

Les cadres du DALE, M. Sylvain Ferretti, directeur général de l'office de l'urbanisme, M. Jean-Charles Pauli, attaché de direction auprès de l'office de l'urbanisme, et M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, sont chaleureusement remerciés pour leur aimable collaboration aux débats du présent projet de loi.

Différents intervenants du domaine immobilier et du monde associatif ont pris part aux débats et sont ici remerciés pour leur participation.

M. Sacha Gonczy, procès-verbaliste, est ici remercié pour la qualité de sa contribution lors des séances.

Séance du 21 mars 2018 – Présentation du projet de loi

Le président accueille M. Jean-Frédéric Luscher, directeur à l'OPS, et M. Pascal Michel, chef de service (OU-DDU-RD-Secteur Est), et leur cède la parole.

M. Michel s'appuie sur un support visuel. Il remarque que le domaine de la Malvande a été acquis en 2003 par la société immobilière pour y faire un projet hôtelier et des logements. Par contre, le projet ne respectait pas les valeurs patrimoniales du site. En 2007, un nouveau projet a été établi : il prévoyait des activités administratives et un hôtel et nécessitait un déclassement (sortir de la zone villas). Dans le périmètre, la densité est limitée à un IUS de 0,2 en raison du périmètre de protection des rives du lac. Le projet souhaité par la commune et la société immobilière était plus élevé. La procédure de déclassement a été lancée, et s'est arrêtée en 2011, suite au préavis défavorable de la commune de Pregny-Chambésy. Les motifs étaient l'absence de garantie sur le développement du site et la volonté de préserver ce site exceptionnel. Comme d'usage, une délégation du CE a rencontré la commune : il a décidé de mettre en suspens la MZ dans l'attente de l'élaboration en parallèle d'un plan de site. L'OPS a élaboré le plan de site en concertation avec la société immobilière et la commune. La procédure d'adoption du plan de site a été initiée en 2015. L'enjeu aujourd'hui est de coordonner les deux procédures.

En ce qui concerne la MZ, il s'agit d'un périmètre entre les voies CFF et la route de Lausanne. On est très proche de la halte CFF. Il y a des bâtiments du domaine de la Malvande, qui datent du XVIII^e siècle (deux dépendances et une maison forte). Les bâtiments sont protégés. Il y a un grand dégagement sur le lac et une arborisation de grande valeur, ainsi que des jardins recensés de grande valeur patrimoniale. Le périmètre prévu au déclassement est constitué de 9 parcelles. Il y a un propriétaire unique hormis une parcelle communale qui ne fait pas partie du projet. L'objectif de la MZ est de créer une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat.

Parallèlement à ce projet, on demande une modification du périmètre de protection des rives du lac. Cela permet de passer de 0,2 à 0,6 d'IUS. Le projet est conforme au PDCn 2030 en ce qu'il correspond à la stratégie de densification par MZ à proximité des axes de transports collectifs. Cela rentre en adéquation également avec la fiche A06. Le périmètre n'a pas été identifié par la carte du schéma directeur, mais est conforme à ces principes. La MZ est conforme au PDCom adopté en 2007. Il prévoit des habitats mais permet des activités. On se situe actuellement en zone villas et on souhaite passer en zone 4A. On a un degré de sensibilité de 2 pour toute la partie logements, avec un degré 2 déclassé 3 à proximité de la route de Lausanne.

En ce qui concerne la protection des rives du lac, on remarque que la situation actuelle fait que le périmètre englobe une partie du secteur, avec un décrochage du tracé. La CMNS est partie du principe que la modification du

périmètre était la bienvenue, dans la mesure où le plan de site vient assurer les qualités patrimoniales du site avec plus de précision et que la limite de la protection des rives du lac gagne ainsi en cohérence. En 2010, il y a eu l'enquête publique, avec préavis défavorable du CM en 2011. On a relancé la procédure de MZ en 2017 avec deux oppositions.

M. Luscher remarque que l'agenda du plan de site s'est calqué sur la MZ. L'étude du plan a eu lieu en 2015, avec une enquête technique à la fin de l'année, avec tous les préavis favorables. En décembre 2016-janvier 2017, l'enquête publique a eu lieu, avec cinq lettres d'observations, notamment des voisins. Le 21 février 2017, le CM préavisait défavorablement le plan, malgré l'avis unanime du CA. La procédure d'opposition en juillet-septembre 2017 a donné lieu à cinq oppositions. Il rappelle que le plan de site cherche à protéger un ensemble, qui comprend le bâtiment et la vue sur le lac, ainsi que l'arborisation notamment. L'état général des bâtiments est bon ; cependant, les bâtiments sont inutilisés. Cela pose problème : on souhaite qu'ils soient utilisés grâce à ce projet qui va redynamiser l'ensemble. Le but est que les constructions nouvelles intègrent les bâtiments historiques.

Si on regarde le plan de site, on constate que la disposition des bâtiments reprend les caractéristiques du site, avec la vue latérale et la vue directe sur le lac qui sont préservées. On a accepté une construction du côté des voies, dans la mesure où on est parti du principe que les voies provoquaient des nuisances importantes sur les bâtiments historiques. Le nouveau bâtiment pourra faire office d'écran. L'architecture ancienne va donc être accompagnée par un bâtiment contemporain. C'est la même chose pour les deux bâtiments au sud du périmètre. Cela permet d'ouvrir le domaine à la Cité. Il montre des coupes du projet. La maison sera dégagée depuis le lac ; les nouveaux bâtiments seront intégrés de manière harmonieuse. La SBP actuelle est de 3200 m² environ ; la nouvelle SBP est de 25 900 m².

Un commissaire des Verts comprend que la MZ a été gelée en 2011 et que les travaux ont été repris en septembre. Il demande si la nouvelle version a été présentée devant le CM qui était défavorable à la première version.

M. Michel répond par la négative.

Un commissaire des Verts comprend que le CA était favorable à la première version.

M. Michel confirme ce point. Il ne s'est pas prononcé non plus sur la nouvelle version.

Un commissaire des Verts s'intéresse aux oppositions.

M. Michel indique qu'il y a une opposition de conseillers municipaux, aux motifs d'un développement trop important du site. L'association des

riverains s'est constituée pour les mêmes motifs (trafic généré, densification démesurée, etc.).

Un commissaire des Verts demande si ce sont les mêmes personnes qui sont opposées au plan de site.

M. Luscher répond par la positive ; les voisins s'opposent au projet. On a également une opposition de Patrimoine suisse.

Un commissaire des Verts remarque qu'il y a déjà un plan de site contigu.

M. Michel indique qu'il s'agit du périmètre de protection des rives du lac. Toute autorisation doit être soumise à l'examen de l'OPS et de la CMNS. Dans ce contexte, on aurait pu maintenir le statu quo. Le plan de site est lié à la volonté forte du CE de venir coupler la MZ avec une protection spécifique du patrimoine.

Un commissaire des Verts ne comprend pas l'intérêt de faire un plan de site sur un périmètre déjà protégé.

M. Luscher indique que le périmètre de protection des rives du lac n'est pas un plan de site. De plus, il ne couvre pas tout le secteur (les dépendances sont en dehors du périmètre). Le plan de site est un plan d'aménagement particulier qui dispose d'un règlement ; la protection est spécifiée et sa qualité est augmentée (protection de certains éléments, etc.).

Un commissaire des Verts demande si les parcelles sont aux mains du même propriétaire.

M. Michel répond par la positive, à l'exception d'une parcelle communale. Elle n'est pas intégrée au projet d'ensemble.

Un commissaire EAG a l'impression que ce projet est rempli de vide. Les bâtiments ne sont pas habités. Ils sont recensés à l'inventaire et muséifiés. Le projet semble uniquement relié à un sentiment esthétique, un musée non habité. On comprend que la commune ne veut rien faire pour changer cette situation.

M. Luscher indique que le plan de site offre des possibilités de réaliser quelque chose. Vu la position de ce terrain, on suppose que le propriétaire va faire des travaux ; c'est dans son intérêt. Le plan de site, par nature, cherche à valoriser les qualités de l'objet. La notion de vue est l'élément principal. On pourra trouver une utilisation de ces qualités à l'avenir.

Un commissaire EAG remarque que l'Etat est propriétaire de très beaux bâtiments. La plupart sont totalement vides. Il demande si ces bâtiments vont trouver preneurs.

M. Luscher indique que le propriétaire actuel souhaite réaliser ce projet. Il y a eu dans l'histoire récente de telles réalisations. Les propriétaires sont

plutôt bloqués actuellement. La réalisation des conditions permettra de faire émerger un projet économique et culturel intéressant.

Un commissaire UDC demande si le site est ouvert au public actuellement.

M. Luscher répond qu'il s'agit d'une propriété privée fermée. L'un des buts du plan de site est que la population puisse profiter de ce site à terme.

Un commissaire socialiste comprend que cette parcelle est superbe. Il s'interroge sur son accessibilité, notamment en cas de réalisation du restaurant et de l'hôtel. Il demande en outre où sont prévus les logements.

M. Luscher indique que le bâtiment en Y à gauche serait constitué de logements. On parle aujourd'hui d'une forme urbaine avec un potentiel. Les usages peuvent être divers. Le plan de site a une grande durée et permet plusieurs types d'utilisation.

Un commissaire socialiste demande si on ne dénature pas le dispositif historique avec ce projet.

M. Luscher explique que, en bas du secteur, il y a l'autoroute. Les terrains sont déconnectés de la rive et du lac par cet objet. En concentrant des bâtiments autour d'une demeure historique, avec l'aménagement du parc, et l'insertion des bâtiments dans le parc, on laisse des possibilités d'usages qui seraient complexes autrement. On pourrait imaginer construire simplement sept villas (comme cela a été fait pour une première partie du domaine), mais cela ne valoriserait pas du tout la vue, ni l'insertion harmonieuse d'une forme urbaine dans le dispositif historique existant.

Un commissaire socialiste n'a pas trop de problèmes avec les deux bâtiments en Y. C'est plutôt les bâtiments intégrés au domaine historique qui l'inquiètent.

M. Luscher indique qu'un travail a été fait avec le mandataire. On a calibré les rapports de volumes ; la CMNS a déposé un préavis favorable. C'est le résultat d'une étude concertée.

Un commissaire socialiste s'intéresse à la position de Patrimoine suisse.

M. Luscher indique qu'ils pensent que le statut des constructions nouvelles modifie le statut de l'ensemble.

Un commissaire socialiste demande quand ont été construites ces villas.

M. Luscher répond qu'elles sont assez récentes. Ce ne sont pas des objets à valeur patrimoniale particulière.

Le président demande à quoi est rattachée la procédure de modification du périmètre de protection des rives du lac.

M. Michel indique que l'on a intégré cette modification légale au PL.

Le président demande pourquoi il y avait ce décrochement dans l'établissement du périmètre de protection des rives du lac.

M. Luscher explique que l'on a suivi le bâti. Se mettre en bordure de l'autoroute unifie ainsi le profil.

Le président demande s'il y avait également un intérêt patrimonial à ce décrochement.

M. Luscher répond par la positive. C'est justement le rôle du plan de site, qui se substitue à la protection des rives du lac. La différence, c'est que le périmètre du plan de site englobe tout le domaine, et permet une protection plus spécifique, tout en laissant la possibilité de faire des constructions.

Le président comprend que la parcelle de la commune fait partie de la MZ.

M. Michel indique que c'est un legs à la commune. Ils n'ont pas de projet pour le moment.

Le président demande s'il y a des mesures particulières dans la MZ (OPAM) par rapport à la proximité des voies CFF.

M. Luscher indique que le SERMA a été consulté et a évalué le risque OPAM. Des contraintes architecturales seront imposées. Le préavis du service est favorable.

Un commissaire socialiste demande de combien d'appartements il s'agit.

M. Luscher indique qu'on parle de 25 000 m² en tout environ. Mais ce n'est qu'un potentiel. L'implantation permet des logements, mais aussi un usage différent. L'Etat n'est pas promoteur.

Un commissaire socialiste est d'avis que l'approche est différente selon l'usage dévolu au secteur. Vu la situation du projet, il est possible qu'on ne se dirige pas vers des logements.

Une commissaire PLR remarque qu'il y a une parcelle qui sort du périmètre de la protection des rives du lac sans pour autant rentrer dans le plan de site.

M. Michel répond par la positive. Il s'agit de la parcelle communale. La maison doit rester en l'état ; c'est la condition du legs.

Une commissaire PLR propose de faire des propositions d'audition. Il y a des questions qui doivent trouver des réponses.

Un commissaire UDC demande s'il est possible d'avoir accès à la copie des conditions du legs à la commune.

M. Luscher explique que le legs ne s'intègre pas au domaine de la Malvande.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

Une commissaire PLR propose d'auditionner la commune. Le CM s'est opposé à l'unanimité ; le CA a la position inverse. Il faut savoir ce qu'il en est. Elle demande s'il est également possible d'auditionner les propriétaires, pour comprendre leur intention et la véritable nature de leur projet. Elle demande également l'audition du SABRA (concernant les voies ferrées) et de Patrimoine suisse.

Un commissaire EAG ne voit aucune raison d'auditionner qui que ce soit. Ce projet est totalement bloqué. Le CM veut conserver son espace muséal plein de vide. On ne sait même pas s'il y aura des logements dans ces bâtiments. Il pourrait s'agir de bâtiments administratifs. Dans la période que l'on vit, c'est étonnant. Ce projet ne l'enthousiasme pas. Il ne voit pas l'intérêt d'auditionner des personnes qui ne veulent rien faire.

Le président met aux voix l'audition de la commune de Pregny-Chambésy :

Pour :	11 (3 PLR, 2 UDC, 2 S, 1 Ve, 2 MCG, 1 PDC)
Contre :	1 (1 EAG)
Abst. :	–

L'audition est acceptée.

Le président met aux voix l'audition de la Société immobilière :

Pour :	9 (2 S, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC, 1 PDC)
Contre :	1 (1 EAG)
Abst. :	2 (2 MCG)

L'audition est acceptée.

Le président met aux voix l'audition du SABRA :

Pour :	6 (1 Ve, 3 PLR, 2 UDC)
Contre :	1 (1 EAG)
Abst. :	5 (2 S, 2 MCG, 1 PDC)

L'audition est acceptée.

Le président met aux voix l'audition de Patrimoine suisse :

Pour : 8 (2 S, 1 Ve, 3 PLR, 2 UDC)

Contre : –

Abst. : 4 (1 EAG, 2 MCG, 1 PDC)

L'audition est acceptée.

Séance du 18 avril 2018

Le président accueille M. Philippe Pasche, maire, et M. Philippe Schwarm, conseiller administratif chargé de l'aménagement du territoire de la commune de Pregny-Chambésy, et leur cède la parole.

M. Schwarm souhaite débiter par un historique de la parcelle. Il montre la zone qui est une parcelle cumulée de 46 000 m². Le secteur se situe proche du site des Vengerons ; il y a l'accès à l'autoroute et aussi l'avant-dernière gare avant Genève (futur Léman Express au quart d'heure). Il s'agit d'une situation privilégiée, à laquelle il faut ajouter la proximité de l'aéroport (il faut aussi compter avec ses nuisances). La parcelle a été acquise par un privé en 2003 ; en 2007, la CM adopte le PDCom qui prévoit le déclassement de cette zone si nécessaire pour des « activités administratives et services en lien avec l'habitat » admis « de cas en cas ». Si on fait un zoom, on voit que la parcelle est constituée par une maison de maître et deux corps de ferme. Ces bâtiments sont protégés. Il y a également une maison sans intérêt des années 60.

Le promoteur a tenté pendant près de dix ans de faire différents projets, qui n'ont jamais été approuvés par différents services. Il est parvenu à un projet assujéti à un plan de site, sorte de compromis. Le but est que le développement se fasse de manière harmonieuse en préservant les qualités du site. Le premier but était que les bâtiments restent pratiquement à l'identique et que la vue soit préservée. Sur le dernier tiers au nord, il y aura un concentré du gros de la densification. C'est ces conditions qui ont été imposées au promoteur avec comme contrepartie un développement permis au nord de la parcelle. La densification est limitée, dans le plan de site, à 0,6. On a pris le chiffre du déclassement possible de la zone villas. C'était le seuil acceptable limite pour que le projet du promoteur soit rentable.

Il y a aussi un aspect important qui est celui des accès. Il y aura un accès par la route de Lausanne en sous-sol, ce qui permet de conserver 40 000 m² de surfaces vertes. L'implantation des bâtiments représente une surface de 8000 m² seulement. Le CA est d'avis que le projet est équilibré et qu'on peut aller de l'avant. La parcelle a des atouts non négligeables : les accès et la

situation. La commune se porte bien, mais elle abrite beaucoup de la Genève internationale, qui ne produit aucune recette fiscale ; 95% des recettes fiscales sont des recettes de personnes physiques. La commune a la chance d'avoir certaines familles. Mais ce n'est pas gravé dans le marbre ; ce projet permettrait d'apporter des recettes complémentaires pour l'avenir. Il espère que le projet va être accepté après dix ans de maturation.

M. Pasche confirme que le CA à l'unanimité est favorable à aller de l'avant.

Une commissaire PLR déclare avoir été interpellée par les refus du CM. Elle demande plus d'informations à ce sujet.

M. Schwarm indique que la MZ a été refusée en 2011 par le CM. Il faudrait leur poser la question des raisons de leur refus. On a eu le sentiment qu'il s'agissait d'un refus dogmatique, avec des éléments subjectifs. Le promoteur n'était pas apprécié et avait acheté selon le CM « en connaissance de cause ». Les avis sont parfois figés dans les communes. C'est une incompréhension pour le CA. Il ne semble pas y avoir de changements de mentalités du CM sur ce point. C'est un différend toujours actuel entre CA et CM.

Une commissaire PLR comprend qu'il y a un projet d'hôtel sur le secteur.

M. Schwarm indique qu'il y a deux scénarios principaux. Le premier serait de transformer une partie des maisons en hôtel et en bâtiment administratif. Le bout densifié au nord serait constitué de logements (200-250). Puis il y a un deuxième scénario qui a émergé. Une banque hésitait entre trois sites pour se reloger, dont le site de la Malvande. Le premier scénario a toujours dominé. Mais les grandes entreprises comprennent peu à peu qu'une partie du centre économique pourra se situer dans la région (facilités d'accès, mobilité, etc.). Il n'est pas exclu qu'un scénario B se produise in fine.

Une commissaire PLR comprend qu'il n'est pas certain qu'il y ait des logements.

M. Schwarm confirme ce point.

Une commissaire PLR demande si les corps de ferme sont en mauvais état.

M. Schwarm explique que le propriétaire a dû consolider une partie du toit qui commençait à s'effondrer. Quant à l'intérieur, il est en mauvais état (pigeons, etc.). Un compromis a été trouvé, avec une remise en état de ces trois bâtiments qui sont magnifiques. Il est vraiment dommage de laisser ces bâtiments d'une qualité exceptionnelle à l'abandon.

Un commissaire des Verts demande si le périmètre en rouge est le périmètre du plan de site.

M. Schwarm répond par la positive. Le périmètre de la MZ inclut la parcelle de la commune au nord. Le plan de site s'est déclenché consécutivement au refus de 2011 ; on a gardé la zone du projet. Cela peut prêter à confusion. On aurait peut-être dû inclure la parcelle de la commune dans le plan de site.

Un commissaire des Verts demande pourquoi on n'est pas assuré d'avoir des logements.

M. Schwarm répond que, si on lit l'annexe du plan de site (art. 6), on voit bien qu'il est prévu du logement et/ou du tertiaire. Au sens strictement juridique, on n'est pas sûr à 100% d'avoir du logement.

M. Pasche indique que, sur les différents scénarios reçus depuis dix ans, les habitations sont toujours revenues. Le promoteur souhaite construire de l'habitat.

Un commissaire des Verts demande si le projet de MZ actuel a été présenté au CM.

M. Schwarm répond par la négative. Nous ne sommes pas tenus de présenter à nouveau la MZ au CM. Elle est actuellement aux mains du Grand Conseil (étape 4).

Un commissaire des Verts comprend que la position du CM n'a pas changé.

M. Pasche indique que les trois quarts du CM font partie d'un seul groupe politique qui s'oppose (13 sièges sur 19). C'est le seul parti opposé. Ils ne sont de plus pas unanimes dans leur opposition.

Un commissaire des Verts demande si une sortie est prévue depuis la gare.

M. Schwarm répond qu'il est prévu une sortie piétonne pour accéder à la gare. C'est un accès direct. L'accès à l'hôtel (taxis) se ferait par la route sur les maisons du domaine directement ; le reste des accès se ferait depuis la route de Lausanne.

Un commissaire EAG demande quels sont les éléments qui poussent le CA à être favorable au projet. Il entend le maintien des espaces verts et l'argument des recettes fiscales. Mais il remarque qu'il va falloir que les employés et le personnel de l'hôtel accèdent au périmètre. Il se dit partagé sur ce projet. Il serait plus favorable si on pouvait construire du logement, mais il comprend qu'on n'en est pas sûr.

M. Schwarm indique qu'il faut s'en tenir au scénario A. On a voulu parler du scénario B en toute transparence parce qu'il est apparu l'année dernière. Pour le scénario A, le gros du développement sera constitué d'habitat. C'est le scénario qui a toujours été privilégié. Cependant, on ne peut pas exclure qu'il y ait du tertiaire. Si on pose la question au propriétaire de la parcelle, il est question du scénario A.

Une commissaire MCG remarque qu'il a été dit que les institutions internationales ne paient pas d'impôts. Elle est d'avis qu'il serait avantageux pour la commune d'avoir la banque privée susmentionnée.

M. Schwarm indique qu'il s'agit de la banque Lombard-Odier qui va déplacer son siège à Bellevue en 2021. Le choix est fait : ce sera à Bellevue, pas à la Malvande. Il n'y a pas de projet arrêté aujourd'hui à Chambésy ; le scénario A reste le même pour le propriétaire. Dans les deux cas, c'est une bonne affaire pour la commune. Le logement peut aussi générer des recettes intéressantes. On est d'avis que cette parcelle a tout son sens (aéroport, rail) ; c'est une opportunité à saisir.

Une commissaire MCG remarque que le site est assez excentré par rapport à la ville. Elle demande si une étude a été effectuée quant aux recettes hôtelières, notamment en lien avec les chiffres de la Réserve qui se trouve à côté.

M. Schwarm explique qu'on partirait sur un hôtel 4 ou 5 étoiles. Mais il faudra que le propriétaire trouve un exploitant, etc. Il est fort probable que cela fasse de la concurrence à la Réserve. Si le propriétaire de la parcelle a pensé à cet hôtel, c'est qu'il y voit un potentiel.

Une commissaire MCG explique que la question qui se pose est de savoir si on ne risque pas de sacrifier un bel environnement pour une infrastructure qui ne sera pas si rentable ; à Genève, on a plus besoin de logements que d'hôtels.

M. Schwarm explique qu'actuellement, sur le site de la Malvande, il y a un portail fermé et des tuiles qui tombent. On ne fait absolument rien de cette parcelle de 40 000 m² qui se trouve dans une situation exceptionnelle. C'est extrêmement regrettable.

M. Pasche indique que le souhait de l'exécutif est de créer du logement. On n'est pas opposé à un hôtel accessoire. On souhaite préserver le milieu et les bâtiments. La crainte que l'on a est que le propriétaire renonce et que la parcelle soit rachetée par un autre privé.

Une commissaire socialiste comprend qu'il y a deux scénarios : un scénario A (hôtel et logements) et un scénario B (banque Lombard-Odier). Elle demande si le scénario B existe encore.

M. Schwarm explique que la banque a choisi un autre site. Le dialogue qu'on a avec le propriétaire fait revenir le scénario A. Il faudrait l'auditionner pour en savoir plus.

Un commissaire UDC aimerait quelques précisions au niveau des accès. Il comprend que l'accès se ferait du chemin de Chambésy. Il remarque que le chemin est très exigü. Il demande si c'est juste l'entrée qui se fait en sous-sol ou si l'ensemble des déplacements se fait un sous-sol.

M. Schwarm indique que l'intégralité des accès resterait en sous-sol. Les seules voitures en surface passeront par le chemin de Chambésy et pourront accéder à la cour (taxis, etc.) avant d'en ressortir. Le but est de tout canaliser sur la route de Lausanne afin de préserver le reste du secteur.

Un commissaire UDC demande s'il y aura un accès prévu pour les services d'urgence.

M. Pasche indique qu'il y a effectivement une sortie prévue sur l'arrière de la parcelle.

Un commissaire PLR demande si la majorité du CM avait un scénario alternatif à ce projet ou s'ils voulaient laisser le terrain en déliquescence.

M. Schwarm donne son interprétation personnelle : le passage en 4A a fait peur (urbanisation de l'ensemble du site). Or, la densité a été limitée à 0,6. C'est le blocage de quelques élus qui en ont influencé d'autres. Le deuxième élément est que le promoteur a acheté selon eux « en connaissance de cause ». Or, entre-temps, la loi a changé et le PDCom permet de cas en cas de déclasser ces parcelles. Il est possible aussi que les promoteurs n'aient pas bonne presse au sein du CM.

Un commissaire des Verts demande si le titre de la MZ ne protège pas d'une modification du projet. Il demande si le titre garantit que la nature du projet ne change pas et qu'il ne puisse pas se modifier en projet bancaire.

M. Pauli répond que le titre permet potentiellement de faire uniquement des activités administratives. Par exemple, la ZD où se trouve IKEA permettait la surface commerciale ; en définitive, il n'y a que du commerce. Ce titre ne donne pas la priorité à une affectation.

Un commissaire des Verts demande s'il serait possible de modifier le titre pour aller dans ce sens.

M. Pauli explique que cela peut entraîner la reprise de tout ou d'une partie de la procédure d'opposition. Le propriétaire du terrain pourrait se retrouver un peu bloqué.

Un commissaire des Verts remarque qu'on leur a présenté un projet hôtelier et de logements. On réalise à présent que cela pourrait être totalement autre chose.

M. Pauli remarque que, d'après l'art. 19 al. 2, la part de logements devrait être prépondérante (puisque'il s'agit d'une quatrième zone). Le titre tel quel ne garantit toutefois pas qu'il ne puisse pas y avoir uniquement des activités administratives.

Une commissaire PLR demande si la commune préférerait du logement ou si cela lui est égal.

M. Schwarm indique que la commune a toujours travaillé sur le scénario A. Il s'agit de logements et d'un hôtel, avec une petite partie administrative. Si un autre scénario est proposé, on entrerait en matière. Le propriétaire n'a pas d'intérêt à ne pas être transparent avec la commune.

Une commissaire PLR demande si la commune préfère le scénario A.

M. Pasche répond par la positive.

Un commissaire des Verts demande si cela poserait problème que le PL soit modifié.

M. Schwarm répond par la négative.

Le président s'intéresse à la parcelle propriété de la commune.

M. Schwarm explique qu'il s'agit d'un legs. De par la proximité du projet, on va peut-être l'intégrer. Aujourd'hui, c'est un musée. Une des conditions est que cela reste un parc ouvert au public.

Le président remercie MM. Schwarm et Pasche avant de les libérer.

Le président souhaite régler la question des prochaines auditions. Il explique qu'un courrier avait été envoyé à M^{me} Arnold au mois de septembre de la part de l'association des voisins de la parcelle qui souhaitent être auditionnés. Il y a aussi la question de l'audition du CM.

Le président met aux voix l'audition du CM de Pregny-Chambésy :

Pour :	4 (2 UDC, 2 MCG)
Contre :	5 (1 Ve, 1 S, 3 PLR)
Abst. :	2 (1 PDC, 1 EAG)

L'audition est refusée.

Le président met aux voix l'audition de l'association des riverains présidée par M. Michel Pont :

Pour : 7 (3 PLR, 2 UDC, 1 MCG, 1 PDC)

Contre : 3 (1 MCG, 1 S, 1 Ve)

Abst. : 1 (EAG)

L'audition est acceptée.

Séance du 25 avril 2018

Le président remarque que la commission a reçu des courriers concernant le PL 12148, de la part des deux associations qui s'opposent au projet. La commission a accepté l'audition de l'une de ces associations. Il demande si la commission est d'accord d'auditionner les deux associations en même temps. Le président, en l'absence d'opposition, approuve cette manière de faire.

Le président accueille M. Philippe Lathion, président, M^{me} Laurence Ohayon, administratrice de RI Réalim SA, ainsi que M. Carmelo Stendardo, architecte chargé du projet, avant de leur céder la parole.

M^{me} Ohayon indique qu'elle a préparé un document à remettre à la commission. Elle rappelle que ce sont des parcelles acquises en 2003 avec la possibilité de construire des villas individuelles. Avant l'achat, RI Réalim SA a reçu la promesse des autorités de faire un projet cohérent, pas des villas individuelles. Autrefois, le secteur était une grande propriété qui allait jusqu'au lac. Les travaux de l'autoroute réalisés en urgence (exposition nationale de 1964) ont séparé la propriété par huit voies. L'autre conséquence est le surplomb de 9 m au point le plus haut. C'est le remblai de la construction de l'autoroute. Dans le PL, il est mentionné que la limite actuelle de la zone de protection des rives du lac est incongrue. C'est effectivement le cas, puisque c'est la seule portion du tronçon en surplomb prise dans cette limite. De plus, la limite passe entre la maison de maître et les deux corps de ferme, ce qui ne protège qu'une partie du site.

En ce qui concerne les parcelles, elles ont plusieurs atouts, à commencer par leur localisation. Il y aura les trains au quart d'heure dans la gare à quelques pas du secteur, l'autoroute, ainsi que la proximité de l'aéroport et des institutions internationales. Il faut aussi rappeler qu'on se situe à 6 km du centre-ville. Les parcelles n'ont qu'un seul propriétaire ; elles méritent en ce sens un développement cohérent. Le projet va dans le sens du principe de densification de la LAT, et est conforme au PDCn et au PDCom (qui permet le développement d'habitats et de bâtiments administratifs). Pour ce qui est du zoning, il y a plusieurs éléments à prendre en compte pour le choix de la

zone 4A. D'abord, la zone 4A permet de préserver les qualités patrimoniales du site. On y tient, ainsi que la CMNS/OPS. Cela permet de ne pas avoir une emprise au sol importante et de préserver les dégagements, ce qui ne se serait pas fait dans une zone villas. On peut voir sur le plan l'important dégagement qui est préservé avec la vue sur le lac. Les constructions prennent place hors du dégagement. C'est tout l'intérêt du déclassement en zone 4A.

Le plan de site en cours d'instruction a été préavisé défavorablement par le CM en 2011. En 2012, l'Etat a souhaité que l'on fasse des tables rondes. On le fait depuis pour élaborer le plan de site (CM/OPS/CMNS/OFROU/DGT). Concernant l'affectation, elle est assez large : on a la possibilité de faire du logement, de l'administratif et de l'hôtelier. Sur les quinze ans, il y a eu plusieurs projets. Il y avait d'abord le projet de logements avec un petit hôtel de service. Il y a eu d'autres projets entre-temps. La situation au jour d'aujourd'hui, avec toutes les contraintes données par l'Etat, est la suivante : on a besoin de conserver la flexibilité d'affectation. Par exemple, on a réalisé trois fois une étude technique d'acoustique qui montre qu'on peut difficilement faire du logement sur la partie proche de l'autoroute. On a aussi fait des études avec l'OPAM ; on va devoir faire du vitrage spécifique. C'est aussi la raison pour laquelle la CMNS a accepté d'avoir le petit bâtiment derrière la maison de maître ; pour faire écran et diminuer les risques. Si on veut faire du logement dans les corps de ferme, il va falloir discuter avec la CMNS (il faudrait pratiquer des ouvertures). Cette possibilité n'est pas garantie.

Sur l'aspect patrimonial, ces bâtiments sont inscrits à l'inventaire. Il faut noter deux choses. D'abord, il y a une volonté de réhabilitation du propriétaire. Il y a eu des transformations. Deuxièmement, comme le projet traîne depuis quinze ans, il y a eu une dégradation pendant ce délai. On a dû faire des travaux en urgence avec l'accord de la CMNS. Elle ajoute que RI Réalim SA est sensible aux constructions écologiques. On essaie de faire des projets de qualité. Le but est de préserver les qualités de ce site et de faire un projet écologique (Minergie, etc.). Tous les accès se feront depuis la bretelle en sous-sol. Il n'y a pas la moindre place de parking hors-sol. Il s'agit de travaux supplémentaires conséquents, mais que le propriétaire est d'accord de faire pour vraiment respecter les qualités de la parcelle.

M. Stendardo explique que le plan de site a été élaboré non seulement dans le souci du patrimoine bâti mais aussi des aspects paysagers. Ce site a été défiguré par l'autoroute et par les voies CFF. Néanmoins, certains éléments caractéristiques sont préservés (dégagement en cône, deux lignes d'arbre, etc.). Des premières études de l'OPS préoyaient un cône plus réduit, que l'on a agrandi. Un élément fondamental ce sont les gabarits. Le

plan de site prévoit délibérément des gabarits en R+2 pour les bâtiments qui bordent la zone villas. En descendant dans le terrain, on ajoute des étages pour atteindre les gabarits de la zone 4A. Pour ce qui est des accès, il faut rappeler que le seul véritable accès se fera en sous-sol.

M. Lathion remarque que la ligne de la zone des rives du lac se casse sur le secteur, ce qui semble être une erreur. Il rappelle que RI Réalim SA a toujours fait de la construction de qualité. Par chance, c'est une entreprise familiale qui peut garder un projet d'une telle envergure sur les bras pendant quinze ans.

Une commissaire socialiste remarque qu'il a été question d'un accord avec les autorités pour le développement de la zone. Elle aimerait en savoir plus à ce sujet.

M^{me} Ohayon indique qu'elle peut transmettre les correspondances avec le maire avant l'achat. Elle indique que la commune était d'accord de déroger au 0,2 de la zone villas (il était question d'un 0,3). Deux lettres le confirment. Il y a aussi un travail qui s'est fait avec l'Etat. Ils ont conseillé de déposer le projet en trois parties, ce qui a été fait. En 2007, la CMNS a fait opposition à ces trois autorisations. C'est alors que l'on a fini par se tourner vers un plan de site.

Une commissaire socialiste demande si des accords écrits ont été signés avec l'Etat.

M^{me} Ohayon indique que des échanges ont eu lieu avec l'Etat dans le même sens. C'est pour des raisons patrimoniales qu'ils ont refusé le passage à 0,3 pour mener à un projet de sortie des rives du lac. La fusion des deux projets a alors eu lieu.

Une commissaire socialiste comprend les arguments de la zone 4A. Elle demande s'il a été question d'une ZD.

M^{me} Ohayon répond par la positive. En 2009-2010, la commission d'urbanisme a préavisé défavorablement le projet lorsqu'on a demandé Z3D. A l'inverse, la commune souhaitait une densité moindre.

Une commissaire socialiste comprend le choix de la zone 3 au lieu de la zone 4. Elle demande ce qu'il en est de la ZO au lieu de la ZD.

M^{me} Ohayon explique que le but était de travailler en collaboration avec la commune.

Une commissaire socialiste demande si une zone 4A développement leur conviendrait.

M. Stendardo indique que cela impliquerait un PLQ, des catégories de logements fixes et l'exclusion de certains types d'activités. Cela ne correspondrait pas à la flexibilité d'affectation nécessaire au projet.

Une commissaire socialiste remarque qu'il a été question de flexibilité ; elle demande s'il s'agit des implantations ou des affectations.

M^{me} Ohayon indique qu'il s'agit des affectations. Les implantations sont en quelque sorte données par le site. C'est en fonction des nuisances que l'on décidera des affectations.

Une commissaire socialiste remarque que plusieurs scénarios ont été évoqués. On a entendu que certains scénarios excluaient la réalisation de logements. Elle demande si on a l'assurance qu'on va bel et bien construire du logement.

M^{me} Ohayon remarque que le projet de banque auquel il est fait allusion répondait au souhait de la banque d'effectuer un « campus bancaire ». De plus, l'ancienneté du site et du patrimoine allait dans leur sens. Etant donné que le CE a préavisé défavorablement le projet avec de grands retards, la banque s'est tournée vers un autre site.

M. Lathion précise que l'idée de 2003 était d'avoir uniquement du logement, avec une permanence médicale/équipement sportif pour les résidents. Ce projet a été refusé par la CMNS à l'époque. Lorsque la banque s'est manifestée, on a testé la possibilité ; la banque a choisi un autre site, raison pour laquelle cette option est écartée de facto. Aujourd'hui, ce scénario n'est plus à l'ordre du jour.

Une commissaire socialiste demande si les logements prévus actuellement bénéficieraient de l'établissement hôtelier.

M^{me} Ohayon indique qu'à l'époque, on est entré dans un grand degré de détails, ce qui a entraîné des coûts importants. Après quinze ans d'attente, on n'entre plus dans un tel niveau de détails.

Un commissaire PLR comprend que la parcelle n'est pas aisée, puisqu'il faut répondre aux contraintes de la CMNS et de l'OPAM. Il demande s'il n'est pas faux de dire que l'on travaille aujourd'hui sur 24 000 m² plutôt que 48 000 m². Il demande si les restrictions de gabarits font opter pour une ZO, puisque, avec des gabarits restreints, on a une surface de SBP restreinte.

M^{me} Ohayon indique que la zone 4A permettrait de construire plus haut. La commune a soumis l'exigence de baisser les hauteurs des immeubles aux abords du terrain, ce qui sera fait.

Un commissaire PLR demande si ce n'est pas cet aspect qui impose la ZO.

M. Stendardo rappelle que la zone 4A permet en principe une densité de 1. Les voisins attaquent le projet car ils pensent que 0,6 est excessif.

Une commissaire PLR explique que la ZD implique des contrôles sur les types de logements et les loyers pratiqués. Elle demande si le projet serait rentable avec de tels contrôles.

M^{me} Ohayon indique que l'on n'est pas allé dans ce niveau de détails. Il a aussi été mentionné à l'époque que cela prendrait plus de temps. Pour ces raisons, on a renoncé à cette alternative.

Un commissaire EAG demande quel serait le souhait de RI Réalim SA s'ils avaient la possibilité de modifier le projet.

M. Lathion répond que l'on souhaite trouver une rentabilité raisonnable sur ce projet. Il faut tenir compte d'une économie. Sur le plan affectif, le premier projet déposé il y a quinze ans leur plaisait beaucoup ; mais les circonstances ont changé. Il faut que le projet tienne compte des contraintes qui sont apparues depuis, qu'il fasse sens et qu'il permette de préserver le site.

M^{me} Ohayon indique qu'il faut prendre en considération le temps dans ce calcul. Il est vrai que s'il n'y avait pas eu ces 15 ans de travail, ces oppositions, ces difficultés et ces fatigues, il y aurait peut-être eu un souhait de faire beaucoup plus de logements avec des logements abordables, etc.

Un commissaire EAG remarque que le sentiment de plusieurs personnes autour de la table est que la part de logements de ce projet semble diminuée ou menacée. La CMNS va refuser de pratiquer des ouvertures dans les bâtiments protégés. Les possibilités s'en trouvent quelque peu réduites.

Un commissaire UDC s'interroge sur les accès routiers. Il comprend qu'il y aura un raccordement par souterrain. Il remarque que le secteur est déjà saturé de voitures. Il demande si une analyse des véhicules/jour a été effectuée. Il demande si le développement du secteur risque d'encombrer encore plus ces axes.

M^{me} Ohayon répond qu'une étude a été menée, qui peut être transmise aux commissaires. La circulation engendrée par le secteur a été calculée et a été considérée comme acceptable.

M. Stendardo rappelle que l'accès se fait depuis la contre-route de la bretelle, pas la bretelle elle-même. On a consulté l'OFROU et la DGT, qui ont confirmé que c'était faisable.

M^{me} Ohayon indique que, selon l'étude, « l'impact n'est pas jugé significatif » pour rentrer. Pour retourner, il faudra revenir par la station-service et réaliser un rond-point (inscrit dans le plan de site).

Une commissaire PLR demande si, étant donné toutes ces difficultés administratives, RI Réalim SA a pensé à réaliser des villas.

M^{me} Ohayon répond qu'on y a réfléchi. On aurait pu vendre ces terrains à des privés qui construiraient des villas disparates. Mais son père n'avait pas cette optique. RI Réalim SA est une entreprise de développement. Si on n'arrive pas à faire ce projet, on finira, à contrecœur, par faire des villas, puisque cela ne demande aucune procédure supplémentaire.

Le président demande les justifications des oppositions des voisins, hormis la densité. Il demande si des contacts ont été pris avec eux.

M^{me} Ohayon indique qu'ils n'ont pas accès aux oppositions, mais qu'ils peuvent parler des observations lors des enquêtes techniques. En 2010, personne ne s'était manifesté, sauf la mission du Danemark, qui avait un problème de circulation que l'on a résolu depuis. C'est en 2017 que toutes les observations se sont manifestées. Pour leur vaste majorité, il s'agit d'un texte copié-collé. Ils parlaient d'un projet « pharaonique », ils mentionnaient le manque d'infrastructures et le problème des accès/circulations. Suite à cela, on a accueilli tout le monde pour faire visiter le site et donner toutes les explications. On est totalement transparent avec eux. Apparemment, 0,6 est toujours trop élevé et « pharaonique ». Il ne semble pas qu'il s'agisse d'arguments rationnels ; il n'y a pas eu la moindre demande de modification ou d'implantation particulière.

M. Lathion indique qu'en 2010, il n'y avait pas le souhait de Lombard-Odier de s'implanter. Il y a peut-être ici l'explication de l'apparition de nombreuses oppositions en 2017. Cette interprétation n'engage que lui.

Le président est d'avis que la situation serait encore pire si on construisait des villas.

M. Lathion indique que ce serait vraiment à contrecœur que l'on irait dans cette direction. Cela serait un moyen de liquider une affaire qui ne peut pas aboutir. Il est clair que la possible implantation de la banque a été très mal perçue par les voisins.

M. Stendardo indique que les séances ont fait ressortir que 0,6 était considéré par les voisins comme une atteinte majeure au site. Ils craignaient en outre l'engorgement des rues, mais on leur a bien dit qu'aucun accès ne se ferait par le chemin de Blé. En revanche, si on se tourne vers la construction de villas, ce sera le cas : toutes les voitures devront passer par le chemin de Blé et la zone villas. Pour les voisins, la situation de la circulation empirerait nettement.

Un commissaire des Verts demande si les volumes de SBP indiqués sont des volumes maximaux ou une possibilité parmi d'autres.

M. Stendardo précise que le plan de site est un peu comme un PLQ ancienne génération ; ce qui est dessiné est figé à quelques mètres près. Les surfaces disponibles sont fixées.

Un commissaire des Verts demande si on pourrait revoir les volumes.

M. Stendardo indique qu'il faudrait à ce moment revoir tout le plan de site, avec procédure d'opposition, etc. Le plan de site prend en compte les constructions (parties hachurées).

Un commissaire PLR remarque qu'il n'a pas été question de l'assiette du plan de site.

M. Stendardo répond qu'il s'agit du secteur RI Réalim SA. Cela correspond au secteur de la MZ, moins la parcelle de la commune. L'ensemble des parcelles du projet sont comprises dans le plan de site.

Le président remercie les auditionnés avant de les libérer.

Le président accueille M. Philippe Royer, directeur de service, SABRA (DETA), avant de lui céder la parole.

M. Royer indique que le SABRA a eu l'occasion de préavisier le plan de site et la MZ. Le SABRA effectue d'abord un bilan des nuisances dans ce secteur. On a identifié le bruit routier, le bruit des avions et le bruit ferroviaire. Concernant le bruit routier, il y a un dépassement des valeurs limites de l'OPB à 20 m à l'intérieur du secteur. Concernant le bruit des avions, on se trouve dans une situation non problématique. Au regard du cadastre des bruits actuels (trafic des années 2000, qui doit être renouvelé), la situation est bonne. Les valeurs limites sont respectées. Concernant le bruit ferroviaire, il y a des dépassements de plusieurs dB en front de voie sur le secteur ouest. L'annexe 4 de l'ordonnance distingue deux périodes (jour et nuit). On a recommandé une analyse plus précise et une localisation des activités en front de voie pour faire écran au bruit et permettre l'implantation de logements davantage à l'intérieur. Ce sont des procédures usuelles.

La MZ prévoit une affectation en zone 4A, dédiée a priori à de l'habitation en majorité. On a préconisé un degré de sensibilité 2, usuel pour du logement. Il permet de l'activité sans entreprises à fortes nuisances. En ce qui concerne la frange du côté route, on propose un DS2 déclassé 3. Le DS3 s'applique sur la frange. Lors des futures étapes (autorisations de construire notamment), l'art. 42 de l'OPB permettra un allègement de 5 dB en regard de l'art. 31. Cela permettra d'implanter des activités sur le front de route. Il n'y a pas de difficultés particulières pour des logements à l'intérieur de la

parcelle. L'hôtel mentionné dans le projet peut être implanté en DS2. Cependant, on a souligné la question des accès à la zone. L'art. 9 de l'OPB se soucie du bruit lié au trafic d'accès. Ce point sera étudié en temps utiles (PLQ).

Un commissaire UDC souhaite revenir sur les nuisances de l'aéroport et des voies CFF. Il a un article sous les yeux qui mentionne qu'on se situe à 15 millions de passagers en 2016 et qu'on sera à 25 millions d'ici 2030. La fréquence des appareils va augmenter (90 secondes). De plus, il est prévu d'augmenter la fréquence des trains. Il explique qu'il n'y a pas seulement les mesures du bruit, mais aussi le ressenti du bruit. Dans le secteur des Corbillettes, on avait un bruit ressenti plus élevé que le bruit mesuré (réverbérations, etc.). Il souhaite savoir quelles mesures concrètes sont proposées.

M. Royer confirme que le plan sectoriel d'infrastructure aéronautique prévoit une telle évolution en termes de nombre de passagers. L'empreinte du bruit des avions sur le territoire va augmenter. Le CA a pris des dispositions pour maîtriser ces augmentations. On s'attend à une réduction du bruit, grâce à l'amélioration technologique notamment. Le bruit des avions reste une réalité. Il remarque que, même avec les nouvelles courbes, on reste dans les limites pour le secteur en question. Il n'y a pas de gros changements sur ce secteur. Le SABRA applique le cadre légal. On évalue le bruit à l'aide de l'OPB. Pour chaque type de bruit, il y a une annexe avec la méthode de mesure. Cette méthode est fondée sur des études épidémiologiques avec une étude des impacts sur la santé. On part du principe que, lorsque la valeur limite est respectée, l'environnement est sain. Le cadre légal doit s'appliquer et supplanter les ressentis. On estime que la population est protégée dans sa santé lorsqu'on respecte le cadre légal.

Le président s'interroge sur le bâtiment proche des voies CFF. Il comprend qu'il y a des mesures constructives qui seront prises pour limiter les nuisances et qu'il s'agira uniquement d'activités.

M. Royer précise que c'est la recommandation du SABRA. Le projet n'en est pas encore à ce degré de détail. La recommandation est de faire des bâtiments d'activités, car ces locaux bénéficieraient de l'allègement de 5 dB qui permettrait de respecter la limite. Il y a aussi des mesures typologiques ou constructives qui vont améliorer la situation. A priori, il faut prévoir des bâtiments d'activités.

Le président demande si c'est la même chose pour le bas de la parcelle en ce qui concerne l'autoroute.

M. Royer indique qu'il faudra être vigilant pour la bande de 20 m. Cela n'est pas insoluble ; cette situation arrive régulièrement. On arrive à prendre des mesures pour lutter contre le bruit autoroutier. Cela dépend de l'ampleur du bâtiment. On aura intérêt à pousser les bâtiments à l'intérieur du périmètre.

Le président comprend que les mesures OPAM ne relèvent pas du SABRA.

M. Royer confirme ce point (il s'agit du SERMA).

Le président remercie M. Royer avant de le libérer.

Le président accueille les représentants de Patrimoine Suisse, M^{me} Pauline Nerfin et M. Alain Maunoir, avant de leur céder la parole.

M. Maunoir indique que le PL mentionne que la limite de la loi sur la protection des rives du lac est « incongrue » à cet endroit. Patrimoine suisse est d'un autre avis. La limite correspond à la hauteur des collines. Cette loi vise à protéger le paysage, c'est-à-dire la vision des rives du lac vues depuis le lac ou depuis l'autre rive. Modifier les limites de la protection des rives du lac constituerait un dangereux précédent pour d'autres promoteurs qui pourraient se saisir de cette manière de faire. Il faut rester cohérent avec ce qui a été prévu dès l'origine en termes de protection du paysage. Il a compris que le marché proposé est de réduire les limites de protection des rives du lac avec en échange un plan de site pour protéger de la même manière le site en question. Cela ne semble pas convaincant : le plan de site semble être davantage un PLQ déguisé. Il permet surtout de construire toutes sortes de bâtiments importants qui seraient impossibles avec la situation actuelle. Pour l'ensemble de ces motifs, l'association s'oppose à ce PL.

M^{me} Nerfin répète que ce plan de site ressemble à un PLQ déguisé. Le plan de site ne semble pas nécessaire pour protéger ces bâtiments qui sont déjà inscrits à l'inventaire. Quant au projet esquissé, on n'est pas convaincu par la taille (Rez + 3 avec attique) ni par la forme. On s'oppose à ce PL pour ces raisons.

Un commissaire PLR rappelle qu'en zone 5, on peut aller jusqu'à 0,6. Or le projet se fait en zone 4A bloquée à 0,6. Il y a ici quelque chose qui lui échappe. Il ne sait pas ce qui est pire, entre le massacre qui a été fait dans les années 60 (mur de 9 m), ou ce que le propriétaire essaie de faire actuellement.

M. Maunoir indique que cela figure dans l'exposé des motifs : la loi actuelle de la loi sur la protection des rives du lac fixe un indice de 0,2 qui ne peut être dépassé. Dans une autre zone villas, on pourrait imaginer d'augmenter l'indice ; ce n'est pas possible ici. Quant au mur de 9 m, il y a

certainement des erreurs qui ont été commises. On le regrette. Ce n'est pas parce qu'une erreur a été commise qu'il faut empirer la situation aujourd'hui.

Un commissaire MCG ne trouve pas ces arguments convaincants. Il a été dit que la forme du projet n'était pas adaptée et pas homogène au quartier. Or, il connaît très bien le quartier. Il n'y a aucune homogénéité dans le quartier : il y a des bâtiments de toutes les formes. De plus, n'importe qui peut constater qu'il y a un décrochement des limites de la protection des rives du lac à cet endroit. Ce tracé est choquant de toute évidence. Il serait beaucoup plus logique d'avoir une limite homogène.

M. Maunoir explique qu'historiquement, cette ligne a dû être dessinée en fonction de la crête que l'on peut voir depuis le lac ou depuis l'autre côté du lac. Parfois, l'autorité prend en compte le parcellaire existant. Un autre critère est peut-être certains quartiers de villas qui étaient construits à l'époque et qu'on a voulu exclure. Cependant, à quelques dizaines de mètres près, le périmètre correspond à la crête de la colline. Ce qui est proposé est de ramener la limite le long de la route suisse. Cela correspond à une altitude presque identique aux parcelles contiguës au lac. On rate l'essentiel de l'objectif de la loi sur la protection des rives du lac, qui est de protéger le paysage. Si la masse de collines n'est pas protégée, l'objectif est manqué.

M^{me} Nerfin indique que la limite en zigzag est perceptible depuis le ciel. Depuis le lac, la limite est homogène. Concernant l'homogénéité, il est vrai que le quartier n'est pas un exemple. Mais ouvrir la voie avec ce projet va entraîner encore plus d'hétérogénéité.

Un commissaire MCG rappelle que ce projet n'est pas au bord du lac. Il y a les routes entre-deux. Lorsque vous vous situez sur le lac, ce qui lui arrive souvent, on ne voit rien de tout cela. Il rappelle que le projet ne propose pas une densité importante. Les dégagements sur la maison de maître sont préservés. Les constructions se trouvent sur une partie de la parcelle qui ne se voit pas du tout depuis le lac. Les arguments de Patrimoine Suisse ne sont pas recevables.

M. Maunoir indique maintenir ses arguments. Le but n'est pas uniquement de maintenir visible la crête, mais aussi d'éviter que le flanc de la colline visible depuis le lac soit davantage construit. Il n'y aura plus la même perception depuis le lac. L'objectif de protection du paysage n'est pas uniquement de protéger la crête visible.

Un commissaire MCG demande si l'association est propriétaire d'une parcelle proche du projet.

M. Maunoir répond par la négative.

Un commissaire PLR, concernant la protection des rives du lac, remarque que la ligne de crête ne change pas du tout à l'est du secteur, alors que la ligne décroche complètement à cet endroit. Il rappelle que le site est coupé par une autoroute et un mur de 9 m.

M. Maunoir indique que la loi sur la protection générale des rives du lac date de 1992. Il semble que l'autoroute existait déjà à ce moment. On se trouve donc avec une protection instituée plusieurs années après. Ça n'a pas empêché le législateur de l'époque de protéger cet espace dans sa globalité. A l'époque, le Grand Conseil avait une perception plus large, plus généreuse, de la protection du paysage.

Un commissaire PLR demande s'il cela est peut-être dû à l'augmentation de la population.

M. Maunoir répond que le périmètre est en secteur protégé. Il y a d'autres périmètres qui ne sont pas protégés et qui peuvent être développés.

Un commissaire PLR, quant au plan de site, remarque que son intérêt est de garder un dégagement depuis le domaine sur le lac et inversement. Si c'était un PLQ, on aurait protégé le bâtiment de la Malvande et non pas tout le site.

M. Maunoir ne savait pas que le Grand Conseil s'intéressait aux plans de site, qui ne sont pas de son ressort. Il a toujours trouvé paradoxal qu'on s'appuie sur un plan de site pour permettre la construction de bâtiments qui ne seraient pas faisables autrement. Le plan de site de ce secteur est au minimum une forme hybride entre un plan de site et un PLQ.

Un commissaire PLR précise que le Grand Conseil s'intéresse au plan de site parce qu'il doit déclasser en opportunité.

Un commissaire des Verts partage sa surprise sur le plan de site. Le Grand Conseil ne se prononce pas sur les plans de site mais peut exprimer des recommandations. Il rappelle que le PL propose une création de 25 000 m² de SBP. Il rappelle que le propriétaire peut actuellement construire des villas qui nuiraient également à l'intérêt paysager du site. Il demande si Patrimoine Suisse est opposée à toute construction.

M. Maunoir indique que le propriétaire bénéficie de droits à bâtir que Patrimoine Suisse ne peut pas nier. Il ne saurait se prononcer plus en détail sur la façon dont ces droits peuvent être appliqués.

Un commissaire des Verts demande si Patrimoine Suisse considérerait différemment le projet si les gabarits étaient différents.

M. Maunoir rappelle que le PL prévoit le déclassement en zone 4A avec des droits plus importants. Il faut que les règles de la loi sur la protection des

rives du lac (indice maximum de 0,2) soient respectées. Il n'y a pas de raison pour que les propriétaires ne bénéficient pas de leurs droits à bâtir.

Une commissaire PLR demande si on peut confirmer que Patrimoine Suisse protège non seulement le paysage mais aussi le patrimoine bâti.

M. Maunoir confirme ce point.

Une commissaire PLR demande si Patrimoine Suisse est au courant de l'état pitoyable des bâtiments de la Malvande à cause des quinze ans d'attente. Elle demande si Patrimoine Suisse a visité ces bâtiments qui mériteraient d'être rénovés.

M^{me} Nerfin indique que l'on regrette l'état actuel du domaine. Mais il s'agit d'un domaine protégé. La conservatrice cantonale pourrait ordonner au propriétaire de s'occuper de son bien.

Une commissaire PLR rappelle que le plan de site protège le même périmètre que la protection des rives du lac. Elle a l'impression que Patrimoine Suisse préfère des villas disparates sur tout le terrain qu'un projet cohérent qui préserve les qualités du site.

M^{me} Nerfin rappelle qu'ils ne pourront pas faire autant de mètres carrés.

Une commissaire PLR remarque qu'il y aura des villas disparates (vente au parcellaire à des privés) plutôt qu'un projet cohérent, de qualité, qui permette la préservation du site.

M. Maunoir, concernant les bâtiments qui tombent en ruine, est d'avis qu'il s'agit souvent d'une forme de chantage. Il arrive qu'un propriétaire ait payé un prix excessif et qu'il vienne ensuite, en abandonnant l'entretien d'un bâtiment, demander des droits à bâtir. C'est un cas que l'on retrouve assez régulièrement.

Le président s'interroge sur les limites de protection des rives du lac. Il demande pourquoi il y a un angle très aigu en direction de Bellevue qui revient près des rives du lac. C'est un tracé qui semble très étrange.

M^{me} Nerfin précise que l'on n'est pas les auteurs du périmètre. Il doit exister une justification.

M. Pauli remarque que le plan de site et la MZ a fait l'objet d'une procédure d'opposition simultanée. Le courrier de Patrimoine Suisse semblait plutôt s'opposer au plan de site. Il demande si ce courrier, du point de vue formel, concerne également la MZ.

M. Maunoir indique que l'association s'oppose également à la MZ, liée à la modification du périmètre de la loi sur la protection des rives du lac. Sur la forme, il ne sait pas si on peut considérer que cette lettre concerne également la MZ. Il est vrai que la lettre parle surtout du plan de site.

Séance du 9 mai 2018

Le président accueille MM. Michel Pont et Gilbert Blanc, président et vice-président de l'Association des copropriétaires du chemin William-Barbey, ainsi que M. et M^{me} Ruffray, membres de l'Association des copropriétaires des chemins du Champ-de-Blé et du Vengeron, avant de leur céder la parole.

M. Pont indique qu'il a été un peu chargé de représenter la petite centaine de personnes concernées par cette opposition à la MZ et à la modification de la loi sur la protection des rives du lac. Il parle en reprenant les avis de ces personnes, en aucun cas à titre personnel. Il y a une forte incompréhension sur la manière dont le projet a été amené. Il n'y a eu aucune concertation ou communication. La colère est montée contre le CE, contre le promoteur et contre le CA de la commune. Après l'enquête publique, lancée pendant les vacances de Noël (ce qui n'est sans doute pas un hasard), il y a eu une séance d'information (uniquement suite à la levée des boucliers). Cette séance a éberlué les propriétaires. Le maire a défendu le projet comme si c'était son terrain. C'était la stupéfaction : on a présenté un projet confus et pharaonique. Cela a éveillé la méfiance, d'autant plus qu'il y avait déjà deux préavis défavorables du CM. On leur a présenté un projet énorme auquel on ne comprend rien (bureaux ou pas, logements ou pas, hôtel ou pas). On ne sait pas où sont les intérêts, où l'on va, etc. Des membres du CM se sont joints à l'association pour marquer leur mécontentement.

On a l'impression que les intérêts sont divers ; la CMNS, d'après certains conseillers municipaux, a été mise sous pression. Aujourd'hui, on se retrouve avec une inégalité de traitement. Cette MZ et cette modification de la loi sur la protection des rives du lac n'a aucun intérêt général. Il s'agit d'une affaire qui avantage un propriétaire privé. Le projet n'est jamais cité dans le PDCn 2030. On ne peut pas concevoir qu'on puisse accepter ce déclassement. Ce serait un dangereux précédent pour la commune. On a de la peine à comprendre les motivations de l'Etat et du CA à défendre ce projet bec et ongles par rapport à la totale absence d'intérêt général. Il faut mentionner le fameux projet Lombard-Odier, qui avait la Malvande en ligne de mire, et qui s'est établi à 500 m du site (3000 personnes). La route de Lausanne est déjà complètement obstruée aujourd'hui. Il y aura 800 voitures en plus, alors qu'on n'arrive déjà plus à sortir du chemin du Champ-de-Blé (Clair Bois, qui s'occupe de polyhandicapés, a déjà des difficultés d'accès). Il est difficile de concevoir comment on peut articuler ces deux énormes projets. On ne parle même pas de la défiguration de ce magnifique site. Il y a une vague protection conique du paysage, qui enserme les monuments entre les nouveaux bâtiments. Ce n'est pas acceptable.

M. Ruffray explique qu'ils ne comprennent pas ce qu'il va leur arriver en tant que propriétaires.

M. Blanc indique qu'ils ne s'opposent pas au projet par principe. Ils comprennent que le propriétaire souhaite amortir son projet. Mais il doit le faire dans les limites de la loi, ce qui n'est pas le cas dans le projet annoncé.

M. Pont rappelle que la famille Oahyon a le bras long et une forte influence à Genève. Cela a joué un rôle au sein de la CMNS. Le propriétaire doit faire un projet raisonnable qui respecte la loi existante. Il s'agit d'une question d'égalité de traitement. En changeant la loi, on double son bénéfice. C'est injuste, et cela forme un précédent pour une commune qui a déjà beaucoup payé pour l'aménagement du territoire (autoroute, etc.).

Un commissaire des Verts comprend que le projet n'est pas apprécié à cause des nuisances qui seraient créées. Il demande ce qui est craint exactement.

M. Pont explique que le plan de site permet deux bâtiments de 15 mètres de haut, avec une hauteur depuis la route de 25 mètres. Il s'agira de 200 logements de luxe, qui ne répondent pas à la problématique de la crise du logement. Il y aura de fortes nuisances. Le site est protégé, avec des corps de ferme, le château et les cordons boisés. La boucle de rebroussement prévue est ingérable. Au niveau du trafic, ce sera impossible. Il n'y a également aucune étude d'impacts en termes d'infrastructures. On ne parle pas des frais pour la commune. Le site sera complètement dénaturé. On va inscrire une forme urbaine démesurée, qui n'est pas en accord avec ce qu'il y a aux alentours.

Un commissaire des Verts rappelle que, avec la zone 5 actuelle, le propriétaire peut passer à 0,6.

M. Pont indique que les deux tiers de la parcelle sont bloqués à 0,2 en raison de la loi sur la protection des rives du lac. Si on fait la moyenne, on se situerait à 0,35. On n'a pas de problème avec cette densité, qui est raisonnable et qui répond aux exigences légales.

Un commissaire des Verts comprend que les nuisances seraient acceptables avec du 0,35.

M. Pont précise que cela diminuerait les nuisances de moitié par rapport au projet présenté.

M. Ruffray recommande aux députés de passer vers 8h sur cette route. Elle est complètement saturée.

M. Pont rappelle qu'il est prévu de construire un hôtel similaire à la Réserve dans ce domaine. La Réserve produit déjà énormément de

va-et-vient. Or, l'entrée de cet hôtel ne serait pas au niveau de la route de Lausanne. Cela se ferait par le chemin du Champ-de-Blé. Il faut penser à la fondation Clair Bois, qui se trouverait en face des va-et-vient de l'hôtel. On ne comprend pas comment le CA peut passer d'un projet de 60 appartements en 2010, avec un petit hôtel, à un projet mastodonte. L'autre élément qu'il ne comprend pas dans le PL est la raison pour laquelle la parcelle 396 fait partie de la MZ. Cette parcelle appartient à la commune. Or, le legs interdit la construction sur ce périmètre.

Le président demande si l'association a eu des contacts supplémentaires avec les promoteurs.

M. Pont répond par la négative. Le promoteur se croit au-dessus de la loi. On ne peut pas faire fi de tous les propriétaires et agir sans concertation. On ne veut pas l'empêcher de construire, mais on veut qu'il le fasse dans les règles.

M. Blanc avait demandé à l'architecte si l'accès unique se ferait par la route suisse. Il a répondu par la positive. Or, en regardant le plan, on voit qu'il y a aussi un deuxième parking souterrain, avec un accès par portail, ce qu'il a fini par admettre. Cela n'est pas net.

M. Pont indique que plusieurs petites choses lui déplaisent beaucoup. Par exemple, il y a eu des préavis défavorables du CM. Pourtant, dans le PL, il est inscrit que « la commune est favorable », ou que la commission d'aménagement était favorable « à l'unanimité », ce qui n'est pas le cas. D'autre part, on a fait des remarques à l'enquête publique. Or, dans le PL, il n'y a eu aucun commentaire sur ces remarques. Sur le point de presse de l'Etat, il y a la mention d'une remarque de l'ambassade du Danemark en 2010. Il n'y a aucune mention des remarques des propriétaires lors de la seconde enquête publique qui a eu lieu. De nombreux petits éléments de ce genre les agacent beaucoup.

Le président demande s'il y a eu des contacts avec les autorités communales.

M. Pont répond par la négative. Pour eux, la messe est dite.

Un commissaire UDC demande si on peut obtenir le testament de la dame qui a légué la parcelle à la commune.

M. Pont répond que le document mentionne que la parcelle doit être utilisée comme parc public uniquement. C'est une condition du legs. On pourrait le transmettre à la commission.

Un commissaire des Verts demande si l'association a cherché à contacter la commune.

M. Pont indique que la commune ne rentre pas en matière. Pour eux, l'affaire est réglée. Il indique que certains conseillers municipaux souhaitaient être entendus par le GC et s'étonnaient de ne pas avoir eu de réponse.

Le président indique que l'audition du CM a été refusée par la commission.

M. Pont est d'avis que cela est bien dommage. Il s'interroge sur les effets de la nouvelle législature sur leur audition, ainsi que sur les délais de détermination du GC.

Le président ne peut pas préjuger de l'avis de la commission et de la future législature sur cet objet. Il est possible qu'ils souhaitent les réentendre. Il indique que les travaux de la commission seront retranscrits dans un rapport, public. En revanche, les procès-verbaux sont confidentiels. Ensuite, le GC se prononce au sein de la plénière. Il ne peut pas préjuger des délais, mais indique que cela devrait se faire dans les prochains mois.

Le président libère les auditionnés.

Le président remarque que les demandes d'audition ont été épuisées. Le courrier d'opposition de Patrimoine Suisse a été envoyé à la commission. Il demande ce que les commissaires souhaitent faire.

Un commissaire socialiste remarque que les élus municipaux n'auraient pas reçu de réponse à leur demande d'audition.

Le président indique qu'il s'agissait d'une demande de certains commissaires. La commission a ensuite refusé d'auditionner le CM, pour se concentrer sur le CA. Le courrier qui avait été envoyé à M^{me} Arnold par une partie du CM mentionnait leur position mais pas une demande formelle d'audition.

Un commissaire des Verts indique qu'on perçoit en filigrane du PL que le projet provient des autorités communales, pas du département. Il demande si c'est le cas ou si c'est un projet émanant du département.

M. Ferretti explique que ce n'est pas une initiative du département. Cela n'est pas inscrit au PDCn. C'est une opportunité traitée sur la base d'une sollicitation.

Un commissaire des Verts demande l'avis sincère du département sur cette MZ. Il demande si ce projet est véritablement soutenu sans réserve.

M. Ferretti ne peut donner la position politique. D'un point de vue technique, ce projet est bien placé au niveau de la mobilité. Sur la circulation, on a un préavis favorable de la DGT. C'est une manière de densifier le

territoire tout en organisant une préservation du site. D'un point de vue technique, le projet est soutenu.

Une commissaire MCG demande si le département a des informations sur la donation de la parcelle.

M. Pauli répond par la négative. C'est une donation qui a été faite à la commune. C'est elle qui peut les renseigner.

Le président indique que c'est au CA de la commune qu'il faudrait demander ces modalités. Il est vrai qu'on peut se demander pourquoi la parcelle est intégrée à la MZ.

Un commissaire PLR explique que c'est probablement pour ne pas laisser un bout de zone en zone 5. De toute façon, cette parcelle est réputée inconstructible dans le legs. Cela ne va rien changer si on la déclasse. La question qu'on doit se poser est celle de savoir si on veut déclasser la zone.

Un commissaire socialiste aurait souhaité consulter le magistrat sur cet objet. On a remarqué que le CE sert souvent uniquement de relais pour les projets émanant de communes. Il rappelle que le CE est censé garantir l'intérêt public. Or, sur ce secteur, étant donné le projet, il faudrait avoir un véritable arbitrage politique. Dans le PL, il n'y a qu'une ligne sur l'aspect politique. Il faudrait voir pourquoi le CE a jugé opportun d'entériner telle quelle une proposition du CM. Il demande l'audition du CE pour donner l'opportunité politique du déclassement.

Une commissaire PLR explique que lors de la première présentation du CA, ils avaient expliqué que le legs rendait la parcelle communale inconstructible. Cela ne posait pas de problème de sortir la parcelle de la protection des rives du lac. De plus, toutes les constructions doivent passer par le plan de site. Même si la commune voulait construire, elle ne le pourrait pas, étant donné qu'il y a l'obligation de passer par le plan de site. Elle ne croit pas qu'il y ait une volonté de la commune de faire passer autre chose.

Un commissaire EAG rappelle que l'on va entrer dans une nouvelle législature. Cela signifie que la commission va devoir recommencer le projet à zéro. Il considère qu'on a assez d'éléments pour se prononcer ce soir. Que l'on soit pour ou contre le projet, il est de notre responsabilité de voter ce soir.

Un commissaire PLR rappelle qu'il n'est jamais bon d'avoir une enclave dans une autre zone, raison pour laquelle ils ont choisi de déclasser la parcelle communale. Quant à l'opportunité politique du CE, il est d'avis qu'il n'a aucun intérêt à aller à l'encontre du projet. Il a l'opportunité de créer des logements, avec l'aval du propriétaire et de la commune.

Une commissaire MCG précise que le fait de compter cette parcelle communale pourrait permettre la construction de l'autre côté.

Un commissaire des Verts indique qu'il y a deux préavis négatifs sur sept ans du CM. Le problème est que le projet n'est pas soutenu au niveau local.

Un commissaire PLR soutient la demande d'audition de M. Hodgers. Il faut savoir pourquoi le département a lancé cette procédure de déclassement. Il ne lance pas une procédure sans avoir le maximum d'opportunités.

Un commissaire UDC indique que le groupe UDC rejoint le point de vue du commissaire EAG. On a suffisamment d'éléments pour se prononcer. Cela ne serait pas très élégant de donner un dossier de cette taille à nos successeurs.

Un commissaire PLR explique qu'il y a la possibilité pour la commune éventuellement de vendre ses droits à bâtir. Cela regarde la commune ; il faudrait leur poser la question le cas échéant.

Une commissaire MCG comprend que le CA soit favorable et pas le CM. On comprend que le CA est favorable en raison des recettes fiscales supplémentaires. Les habitants ne souhaitent pas avoir ce nouveau projet à proximité, ce que l'on peut comprendre.

Le président met aux voix l'audition de M. Hodgers :

Pour :	7 (2 S, 4 PLR, 1 PDC)
Contre :	7 (1 EAG, 1 Ve, 2 UDC, 3 MCG)
Abst. :	1 (1 S)
L'audition est refusée.	

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12148 :

Pour :	5 (4 PLR, 1 PDC)
Contre :	10 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 2 UDC, 3 MCG)
Abst. :	—
L'entrée en matière est refusée.	

Au vu de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de ne pas réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Projet de loi (12148-A)

modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Approbation du plan

¹ Le plan N° 29760-530, dressé par le département chargé de l'aménagement du territoire le 26 novembre 2009, modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Pregny-Chambésy (création d'une zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat) et modifiant le périmètre de protection générale des rives du lac autour du domaine de la Malvande, est approuvé.

² Les plans annexés à la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont modifiés en conséquence.

Art. 2 Degré de sensibilité

En conformité aux articles 43 et 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, les degrés de sensibilité II et IIIdIII sont attribués aux biens-fonds compris dans le périmètre de la zone 4A créée par le plan visé à l'article 1.

Art. 3 Plan de site

La délivrance des autorisations de construire selon les normes de la zone créée par le plan visé à l'article 1 est subordonnée à l'approbation préalable par le Conseil d'Etat d'un plan de site, au sens de l'article 38 de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Art. 4 Dépôt du plan

Un exemplaire du plan N° 29760-530 susvisé, certifié conforme par la présidence du Grand Conseil, est déposé aux Archives d'Etat de Genève.

Art. 5 Modification à une autre loi

La loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992 (L 4 10), est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 1, 1^{re} phrase (nouvelle teneur)

¹ Le périmètre du territoire à protéger, délimité par les plans N^{os} 28122A-600, 28123-600 et 28124-600, complété ou adapté par les plans N^{os} 29287-516, 29691-228, 29779-541, 30002-198-261-516 et 29760-530, certifiés conformes par la présidence du Grand Conseil et déposés en annexe aux Archives d'Etat de Genève, est régi par les dispositions de la présente loi.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

DÉPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE

Office de l'urbanisme

Direction du développement urbain

PREGNY-CHAMBESY

Feuilles Cadastres N^{os} : 13, 14, 16

Parcelles N^{os} : 891, 912, 913, 915, 916, 917,
918, 919, 926, 936, 1087,
1462
Pour partie : dp 1714, dp
1762, dp 1763

Modification des limites de zones

et modification du plan N° 28122A-600 annexé à la loi sur la protection générale des rives du lac, du 4 décembre 1992

La Malvande

 Zone 4A destinée à un établissement hôtelier, à des activités administratives et à l'habitat
D.S. OPB II / IIIdIII

PROCÉDURE D'OPPOSITION

Adopté par le Conseil d'Etat le :

Visa :

Timbres :

Adopté par le Grand Conseil le :

Loi N° :

Echelle 1 / 2500		Date	26.11.2009
		Dessin	EA/AVu
Modifications			
Indice	Objets	Date	Dessin
	Modification du périmètre 4A	30.03.2010	AVu
	Mise à jour du graphisme	09.02.2017	MP

Code GIREC	
Secteur / Sous-secteur statistique	Code alphabétique
34 - 00 - 031	PCY
Code Aménagement (Commune / Quartier)	
530	
Plan N°	
Archives Internes	Indice
	29760
CDU	
7 1 1 . 6	

